

entre **21** toits
la location solidaire

Rapport d'activité

2022

Sommaire

Le rapport moral	4
La mission d'Entre2Toits	5
Les chiffres clés de l'activité en 2022	6
La Gestion Locative Adaptée au centre de l'activité d'Entre2Toits	8
Un parc de logements au service de la mission du logement accompagné	9
La mobilisation de logements au service de la mission d'intermédiation locative d'Entre2Toits	9
La physionomie du parc	15
Une Gestion Locative Adaptée mobilisée pour différents profils	20
Un partenariat diversifié	22
L'accompagnement, un partenariat nécessaire à la mission d'Entre2Toits	22
Un partenariat spécifique lié aux problématiques des publics	23
Les dispositifs et projets gérés en réponse aux problématiques d'accès au logement	28
Le financement d'Entre2Toits	30
Les financements de l'Etat	30
Les financements de la Métropole	33
Un organisme HLM partenaire : Alliade Habitat	34
Les financements issus des partenariats	34
Partenariats et réseaux	36

La mission d'Entre2Toits

La mission d'Entre2Toits est de loger des personnes dépourvues de logement personnel et pour lesquelles, l'accès au logement classique et de droit commun ne peut être immédiat.

Pour accomplir cette mission, l'action d'Entre2Toits s'inscrit dans le champ de l'intermédiation locative et du logement accompagné. Entre2Toits dispose d'un agrément de l'Etat, délivré par la Préfecture pour conduire cette mission.

Entre2Toits prend à bail des logements auprès de tous types de propriétaires bailleurs (privés, publics, collectivités locales) et sous-loue les logements aux personnes orientées par la Maison de la Veille Sociale, SIAO local, la Métropole de Lyon ou ses partenaires associatifs.

Le parc de logements constitué par Entre2Toits est une offre de location temporaire au bénéfice des personnes dans une logique d'insertion par le logement. Entre2Toits diligente une Gestion Locative Adaptée des logements, conduite en complémentarité d'un accompagnement attaché au logement mené par les partenaires associatifs d'Entre2Toits. Ces interventions conjointes visent à terme, l'accès et le maintien du sous-locataire au logement de droit commun.

A ce titre, l'action d'Entre2Toits contribue à la mise en œuvre effective du droit au logement pour tous.



Les chiffres clés...

 **452** logements
gérés

Parc collectif

112
logements

Parc diffus

340
logements

HLM
Parc HLM
182
logements

dont

66% Alliade Habitat, Grand Lyon Habitat,
Lyon Métropole Habitat, Est Métropole Habitat

 **5** Baux
glissants
maintien

Collectivités

 **45**
logements

Parc privés

 **113**
logements

 **56** Baux
glissants

...de l'activité en 2022

1242

personnes logées

566

ménages

Personnes isolées



51%

Couples avec enfant(s)



Familles monoparentales



43%

41% Minima sociaux

42% Salaires

9% Revenus jeunesse



Orientation
MVS pour
50%

ÂGE

55%
ont moins de
45 ans



73%
Accèdent à un
logement de
droit commun



Partenaires
de l'accompagnement social

Alynéa, LaHso, Alpil, CLLAJ Lyon,
VIFFIL, GIHP, Soliha, SIAJE,
Le Mas, AVDL, Hôpital Le Vinatier,
ARHM, Ailoj, Habitat et Humanisme,
Petits Frères des Pauvres, Forum
Réfugiés-Cosi, Les clés de l'Atelier,
FNDSA, Soli'AL

La Gestion Locative Adaptée au centre de l'activité d'Entre2Toits

La location/sous-location relève de l'intermédiation locative par l'intervention d'un tiers entre le propriétaire et les occupants du logement, le tiers étant dans ce cadre, locataire principal du logement. A ce titre, Entre2Toits intervient en tant que locataire principal, sous-loue le logement et conduit une Gestion Locative Adaptée à destination des personnes logées. L'objectif de cette mission est de soutenir les sous-locataires vers l'accès et le maintien dans le logement ordinaire.

Le rapport locatif

Le logement est proposé pour une occupation temporaire à un ménage présentant des difficultés diverses pour accéder au logement ordinaire.

Dans cette relation locative dénommée **Gestion Locative Adaptée (GLA)**, Entre2Toits intervient en qualité de bailleur à l'égard du sous-locataire. **La Gestion Locative Adaptée consiste à la mise en œuvre d'une gestion de proximité.** Elle intègre un suivi individualisé des sous-locataires pour leur apporter le plus de soutien possible.

La gestion locative vise à prévenir les risques d'impayés et plus généralement les incidents locatifs.

Cette gestion de proximité, conduite par les chargées de Gestion Locative Adaptée et les salariés intervenant sur les sites d'habitat collectif, s'inscrit dans une démarche partenariale.

La Gestion Locative Adaptée ou relation locative personnalisée, accompagne le ménage dans ses premiers pas dans le logement. Ce rapport locatif s'incarne par l'établissement entre le ménage et Entre2Toits d'un contrat de sous-location dont la signature est une étape fondatrice de cette relation.

Les droits et obligations du sous-locataire et d'Entre2Toits découlant de ce contrat sont exposés et expliqués lors de la signature et tout au long de l'exécution du contrat.

L'entretien locatif du logement

La Gestion Locative Adaptée intègre un volet relatif à l'entretien du logement et la réalisation des réparations locatives en sensibilisant les ménages à leurs futures obligations locatives.

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont conduits dans cette démarche pédagogique par les chargés de maintenance et les chargées d'intervention en habitat collectif. Le service de maintenance immobilière est en charge de la prévention et de la résolution des désordres dans le logement. Cette mission est désormais confiée à deux chargés de maintenance.

281

Etats
des lieux
effectués

34

Sinistres
gérés

Un parc de logements au service de la mission du logement accompagné



La mobilisation de logements au service de la mission d'intermédiation locative d'Entre2Toits

Le parc privé à loyer maîtrisé

Les logements du parc privé sont mobilisés dans le cadre de conventions de mise à disposition temporaire.

Chaque année, Entre2Toits mobilise et restitue des logements aux propriétaires. Dans ce mouvement, le maintien et le développement de l'offre impliquent **la mobilisation permanente de nouveaux logements** au service de la mission.



Le parc privé est un axe d'intervention essentiel pour le développement de solutions d'accès au logement des ménages les plus modestes. Aujourd'hui, le parc privé constitue un tiers de l'offre d'habitat en diffus.

Conventionnement ANAH : Un parc privé à loyer maîtrisé

La mobilisation du parc privé au service de la mission est un axe de développement permanent depuis de nombreuses années.

Face au loyer moyen à la location observé sur le territoire de la Métropole, inciter et accompagner le propriétaire-bailleur privé à inscrire son logement dans le champ du conventionnement ANAH permet de mobiliser des logements du parc privé à un niveau de loyer accessible est à fort enjeu pour l'accomplissement de la mission d'Entre2Toits.

Cet engagement du propriétaire dans le champ de l'intermédiation locative si adossée au conventionnement Anah est alors de 6 années et lui ouvre un avantage fiscal.

Entre2Toits porte une attention particulière à l'étiquette énergétique, mobilisant des logements en étiquette **minimum D**. L'objectif est de proposer à la sous-location, des logements dont le coût global doit être maîtrisé. A ce titre, en fonction de la localisation et sous réserve d'une étiquette énergétique minimale à D, la Métropole soutient la démarche de conventionnement des propriétaires par le versement d'une prime.

Le renouvellement des conventions Anah arrivant au terme des 6 années d'engagement est tout aussi déterminant dans la gestion du parc privé et marque la confiance renouvelée des propriétaires à Entre2Toits. L'aboutissement des négociations relatives à la prolongation des engagements du propriétaire permet la poursuite de la mise à disposition du logement à Entre2toits et stabilise ainsi le parc. En 2022, l'ensemble des conventions arrivées à terme en 2022 ont été renouvelées par le propriétaire soit le maintien dans le parc de **5 logements conventionnés**.

Depuis plus de 10 ans, 90% des logements mobilisés ont fait l'objet d'un conventionnement à loyer social ANAH. **En 2022, 100% des logements du parc privé ont été mobilisés sous conventionnement ANAH.**

Prix moyen à la location en Métropole de Lyon

17€ /m²

Prix moyen du conventionnement Anah

8,36€ /m²

5



Nouveaux
logements

Mobilisés conventionnés

15



Contacts
propriétaires

De « Louer abordable » à « Loc'Avantages »

La loi de finances 2022 a mis terme au dispositif fiscal « Louer abordable ».

Le nouveau dispositif national du conventionnement Anah, dénommé **Loc'Avantages**, modifie l'avantage fiscal en intermédiation locative. Désormais, cet avantage fiscal prend la forme d'une réduction de l'impôt sur le revenu pour le propriétaire. Par ailleurs, les 3 zones déterminant les plafonds de loyer à respecter ont été supprimées. Désormais, le loyer plafond applicable est au logement et connu via le simulateur ANAH

La Prime d'Intermédiation Locative dite PIL demeure de droit et s'établit à 1000€ à la mise en place du conventionnement ANAH.

L'accompagnement des propriétaires dans la compréhension de ce nouveau régime a été déterminant.

Depuis le 1er janvier 2022, la compétence instruction des dossiers Anah est exercée par la Métropole de Lyon sur son territoire.

La plateforme Louer Solidaire 69 : Recentrage sur la communication et l'information

En 2022, sur décision de la Métropole, le financement de la plateforme est fléché vers :

- un plan de communication dont l'objectif est le développement de la visibilité et de la notoriété de Louer solidaire 69 contribuant aux actions de communication et d'informations développées par la Métropole de Lyon
- l'information délivrée aux propriétaires relative aux différents dispositifs de développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé et abordable

L'objectif est de **favoriser le développement d'un parc de logements à la fois abordable et qualitatif** en faisant connaître l'intermédiation locative et ses deux modalités, la location sous-location et le mandat de gestion et une mission d'information de premier niveau sur les avantages liés au conventionnement avec et sans travaux. La première prise de contact se fait par téléphone ou par mail. L'objectif est de saisir les attentes du propriétaire en matière de gestion patrimoniale et de l'orienter vers la structure membre ad'hoc de Louer solidaire 69 pour transformer la demande du propriétaire en prise à bail.

166

Propriétaires
ont été
renseignés
en 2022

En 2022, le **plan de communication** a été décliné sur différents supports :

- presse,
- radio,
- réseaux sociaux.

2 afterworks à destination des propriétaires ont été organisés auxquels ont été associées la Métropole, l'Anah et l'Admil.



Le parc public diffus

Le parc public composé de 182 logements se répartit ainsi :

- 54 logements en bail glissant
- 5 logements en bail glissant maintien
- 123 logements en sous-location dont 13 utilisés en colocation

Les conventions de mise à disposition des logements ont été passées avec 13 bailleurs HLM différents.

Les logements, pour la plupart, sont inscrits soit dans le dispositif ALT de l'Etat, soit dans la convention FSL de la Métropole. A chaque libération, l'orientation est faite par la Maison de la Veille Sociale (MVS).

Près de 34 de ces logements permettent également de répondre à des dispositifs spécifiques menés avec des partenaires : sortants de prison et jeunes en insertion avec le CLLAJ Lyon, personnes à mobilité réduite avec le GIHP, jeunes majeurs avec le SIAJE, sortants d'hôpital avec Le Vinatier ou l'ARHM, réfugiés avec Forum Réfugiés et les clés de l'Atelier, sortants de la rue avec LAHSO.

Un parc
public de
182
logements
diffus

Les logements intercalaires des collectivités locales

Ce sont des logements dont la collectivité locale est propriétaire. Un partenariat sur la mise à disposition de ce type de parc **composé de 45 logements** a été noué avec 5 collectivités locales : la Métropole de Lyon, les communes de La Mulatière, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Lyon.

Le niveau de loyer étant symbolique voire gratuit, ces prises à bail permettent de développer un parc de logements à destination des publics les plus fragile économiquement.



Les logements mis à disposition par la Métropole

Depuis le début des années 90, la Métropole de Lyon met à disposition d'associations dont Entre2Toits, son parc privé de logement acquis dans le cadre de réserves foncières ou de futurs projets urbains. Ce partenariat trouvait traduction dans une convention-cadre rattachée au Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (2016-2021) rédigée en 2019, signée par la Métropole et 4 associations : AILLOJ, Entre2Toits, Habitat et Humanisme Rhône, Le Mas.

Avec la signature du nouveau PLALHPD appelé PLAID (plan logement hébergement d'accompagnement et d'inclusion des habitants en difficulté) en décembre 2022, la convention devient caduque et va faire l'objet d'une refonte.

Cette réécriture intégrera l'évolution des politiques publiques et des publics prioritaires identifiés auprès desquels la Métropole doit intervenir, portée par la Mission Hospitalité, nouvellement créée.

La mise à disposition des logements aux associations sera nécessairement en lien avec les objectifs de cette mission dont les contours feront l'objet d'une présentation en 2023.



La ville de la Mulatière

La mairie de La Mulatière, par la mise à disposition d'un logement communal, contribue au projet porté par les Clés de l'Atelier.

Cette mise à disposition a permis le démarrage du projet partenarial Bâtir, qui a pour ambition, l'insertion professionnelle de jeunes réfugiés.



La ville de Vaulx-en-Velin

La ville de Vaulx-en-Velin, sensible à la problématique des violences conjugales et intrafamiliales, a souhaité développer un soutien et une solution logement à destination de femmes et d'enfants. Ce projet s'est concrétisé par la mise à disposition à Entre2Toits de logements communaux meublés et la mobilisation d'un accompagnement social spécifique conduit par Viffil.



La ville de Lyon

Un logement est mis à disposition du programme d'accueil de jeunes sortant de prison du CLLAJ Lyon. Le logement est entièrement équipé afin que le jeune puisse entrer rapidement dans le logement en attente d'une solution logement plus durable.



La ville de Villeurbanne

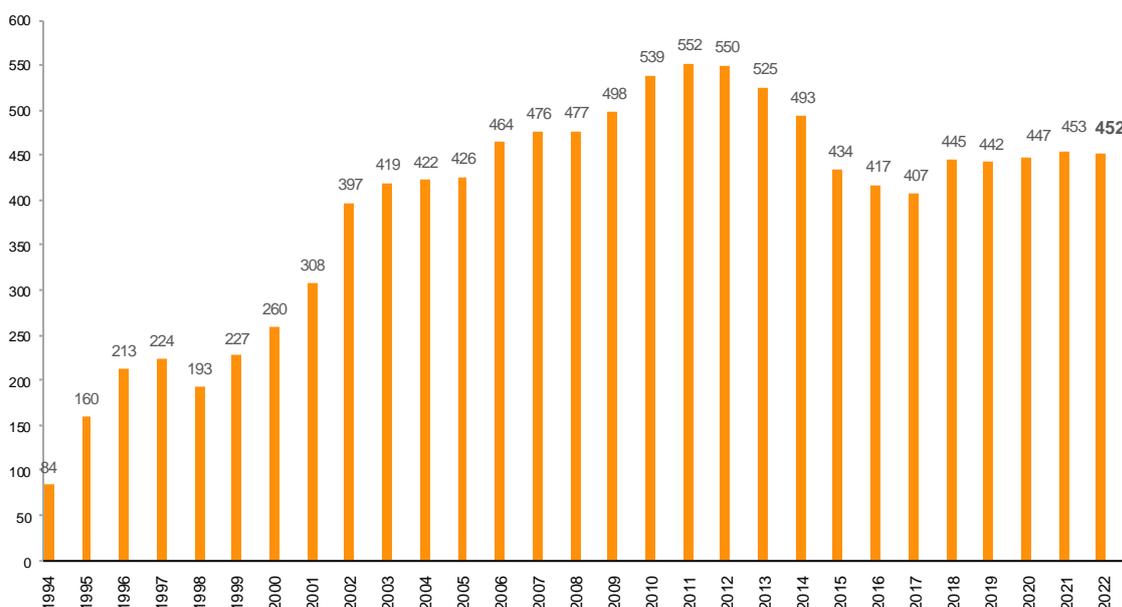
La ville de Villeurbanne par un projet initié par le CCAS de Villeurbanne en 2016 a mis à disposition 6 logements à destination des familles demeurant alors dans des bidonvilles. Les conventions de mise à disposition initiales arrivées à terme ont été revisitées en 2021 avec le service juridique de la commune.



La physionomie du parc

Le parc de logements gérés depuis 1993

Nombre de logements gérés au 31 décembre de chaque année



Profil du parc de logements

452 logements au 31 décembre 2022

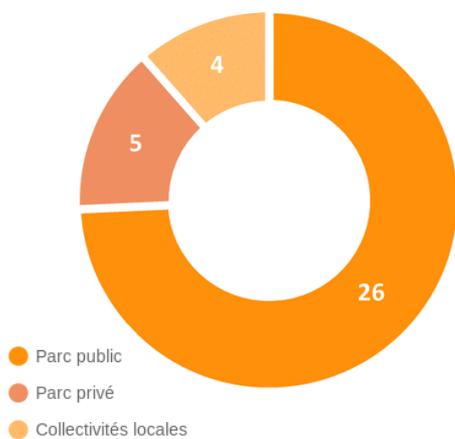


Les logements en diffus

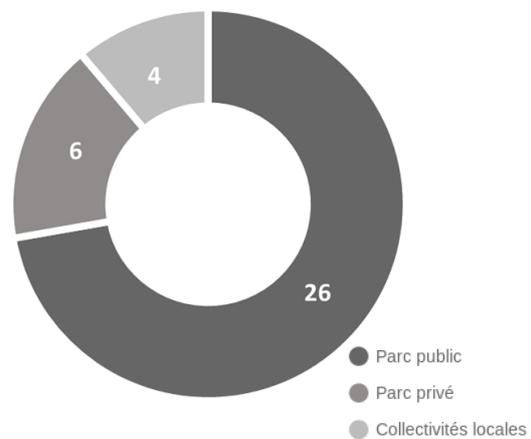
Le parc diffus est composé de **340 logements**, soit **75% du parc**

340
Logements

35 logements mobilisés dans le parc diffus



36 logements sortis du parc diffus



- **A noter dans les mobilisations**

14 baux glissants sur les 26 logements HLM soit 54%

5 logements privés tous conventionnés

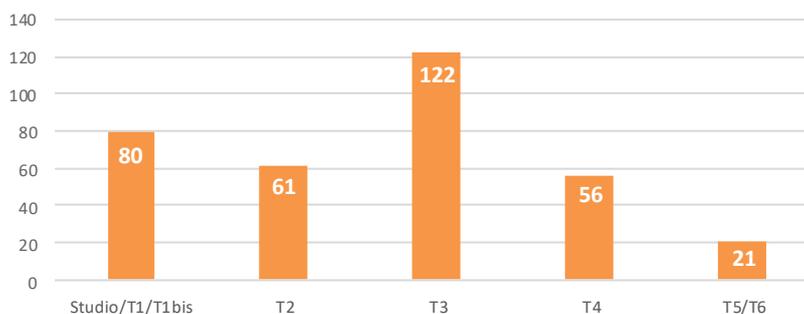
- **A noter dans les restitutions**

14 glissements de baux sur les 26 logements HLM restitués

22 logements rendus dont 13 pour des raisons de localisation, de coût, de dégradations, de performance énergétique

6 logements privés rendus dont 3 pour congé du propriétaire

Typologie des logements



La part des logements familiaux demeurent prédominante.

Répartition des logements par nature de bailleur

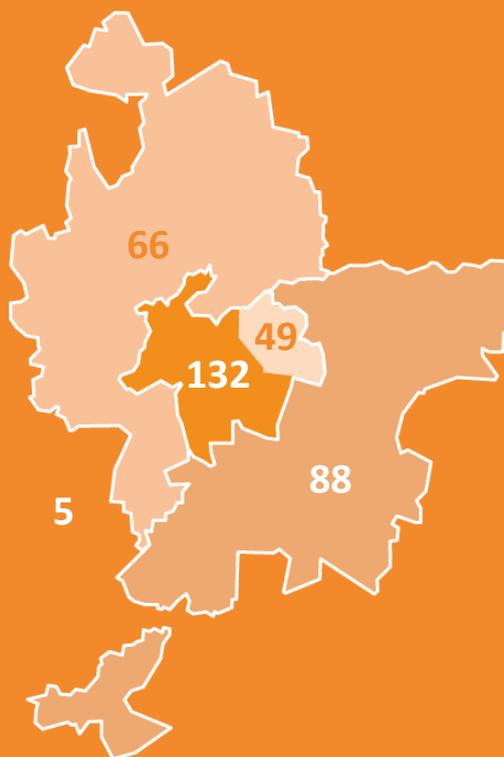


Le **parc HLM** demeure **prédominant** avec près de **54% des logements**.

La part du **parc privé** atteint **33%** de l'ensemble.

La part du **parc des collectivités locales** atteint 13%, les 3/4 sont des logements de la Métropole de Lyon.

Situation géographique Des logements



Les logements collectifs

Le nombre de lots en collectif se répartit comme suit :

- 83 logements en résidences sociales HLM
- 16 logements privés conventionnés (Résidence Masset)
- 13 logements en pension de famille (Résidence Mozart)



La résidence Joannes Masset

L'offre de 16 studios et T1bis est destinée à des personnes isolées, des familles monoparentales et des parents isolés avec enfants en droit de visite. La résidence Joannes Masset a vocation à répondre à des ménages qui présentent des besoins spécifiques doublés de faibles ressources et ne pouvant accéder aux offres classiques de logements.

Le conventionnement des logements en ALT permet de proposer de faibles redevances toutes charges comprises afin de maîtriser le taux d'effort des ménages.

Les ménages, orientés par la MVS, bénéficient d'un accompagnement conduit par Soliha, le Claj Lyon, l'Alpil, Ailoj, le Mas-CAO, l'AVDL.

**Depuis l'ouverture en 2018, 24 ménages ont été logés soit 31 personnes.
En 2022, 1 personne a accédé à un logement social en sortant de la résidence.**

La Pension de Famille Mozart

La résidence Mozart est une Pension de Famille de 13 logements située à Vénissieux, propriété de GrandLyon Habitat et pouvant accueillir 9 personnes seules et 4 couples ou binômes.

L'animation de la vie collective est assurée par 1,5 ETP de maître ou maîtresse de maison.



**Depuis l'ouverture en 2006, 55 ménages ont été logés soit 73 personnes.
En 2022, 2 personnes ont accédé à un logement social en sortant de la résidence.**

Les résidences sociales

Les résidences sociales, par leur typologie et le système de redevance, peuvent être une étape favorable dans le cadre du logement accompagné.

Entre2Toits gère 5 résidences appartenant à 3 bailleurs HLM différents et totalisant 83 logements.

Le taux
de rotation
hors mutation
est de
10%

Parmi les 17 ménages sortis en 2022

- 9 ménages ont fait l'objet d'une mutation
- 8 sont sortis du parc d'Entre2Toits dont 37% pour un logement HLM.
- Les ménages logés ont des faibles ressources, 60% ont au maximum le RSA.

10 ménages entrés sur 12 (hors mutations) ont été orientés par la MVS (83%)

Des permanences sont assurées plusieurs fois par semaine dans les résidences pour :

- la régulation de la vie collective, notamment le traitement des troubles de voisinage
- une attention particulière aux demandes des résidents
- une veille technique.



Une Gestion Locative Adaptée mobilisée pour différents profils

566 ménages logés en 2022 soit 1242 personnes

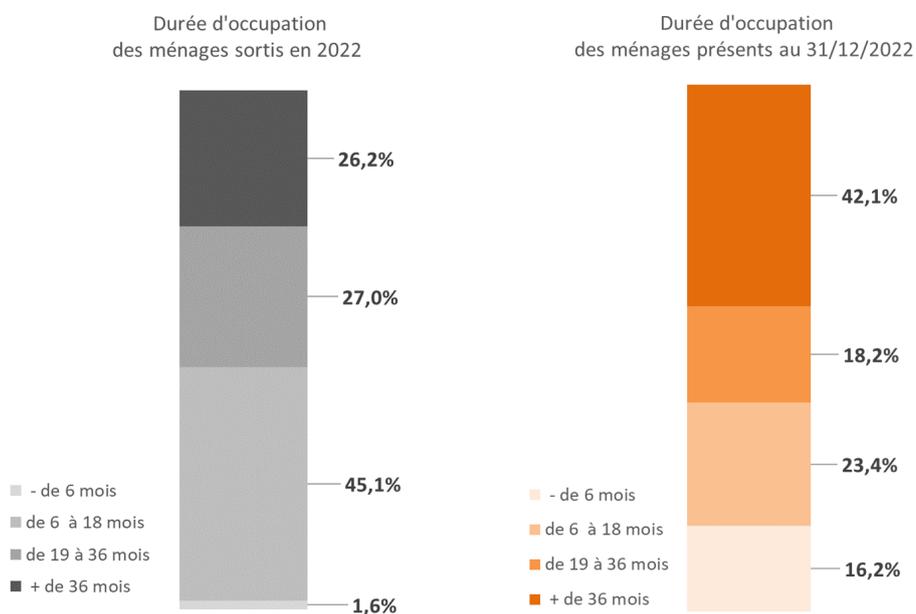
Composition familiale des 444 ménages présents au 31 décembre



Nous constatons parmi les ménages présents des problématiques pouvant être des freins à l'accès au logement de droit commun :

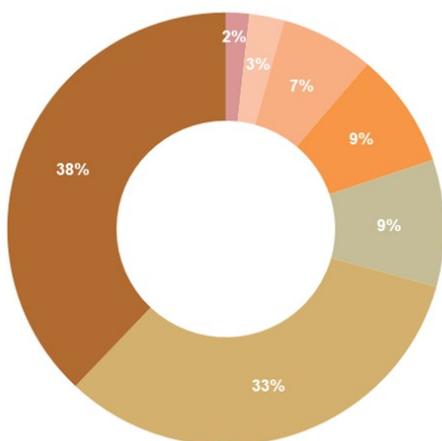
- Salaire à temps très partiel et n'ouvrant pas de droit à l'aide au logement,
- situation d'endettement,
- problématique d'accès au droit pour les femmes victimes de violences,
- accès à l'emploi pour les personnes réfugiées,
- sortant de prison,
- mobilité professionnelle pour les jeunes,
- droits incomplets pour des ménages,
- sortie d'hôpital psychiatrique pour des personnes isolées s'essayant à l'autonomie.

Durée d'occupation des ménages



116 ménages entrés dans l'année

Nature des ressources des ménages entrés en 2022



- Pension/Retraite
- Sans ressource
- Pole Emploi
- Revenus jeunesse
- Salaire+RSA
- Salaire / IJ
- Minima sociaux

L'orientation des ménages provient pour :

12% du FSL

38% du SIAO

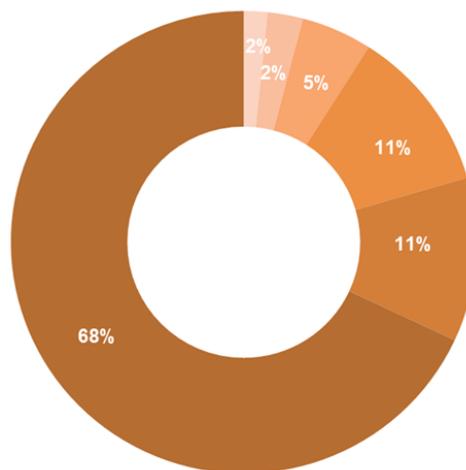
50% des partenaires

La moitié des ménages entrés ont moins de 33 ans.

122 ménages sortis dans l'année

Nature des sorties des ménages en 2022

- Foyer/CHRS/ALT
- Décès
- Logement privé
- Autres (Institutions/Retour en famille/Départ hors dpt)
- Expulsion/Parti sans laisser d'adresse
- Logement HLM



Zoom sur les procédures d'expulsion

En 2022, 6 expulsions ont été menées à leur terme et 8 ménages ont rendu les clés avant la fin de la procédure (dont 3 par courrier). Tous les logements étaient inoccupés, seul un contenait encore des effets personnels.

Les frais de procédures (huissiers et avocats) atteignent pour 2022, 34 413€, en augmentation de 7% par rapport à 2021.

En fin d'année 2022, une cinquantaine de procédures étaient en cours.

Un partenariat diversifié

L'accompagnement, un partenariat nécessaire à la mission d'Entre2Toits dans le cadre du logement accompagné

Entre2Toits mène son action dans un cadre partenarial dans un objectif commun : **favoriser, chacun dans son champ d'intervention, l'accès des personnes logées au logement de droit commun.**

L'accompagnement des ménages logés par Entre2Toits s'appuie sur une diversité de partenaires (associations, Maisons de la Métropole, Services de tutelle, Centres hospitaliers).

Une convention-cadre partenariale est établie avec les partenaires associatifs qui fixe les engagements respectifs. .

Pourquoi l'accompagnement est nécessaire

Dans le cadre du logement temporaire dont l'objectif à terme est l'accès au logement de droit commun, un accompagnement dirigé vers cet objectif est nécessaire aux personnes logées. Cet accompagnement intervient sur différents champs :

- l'appropriation du logement
- l'occupation du logement
- l'entretien du logement
- la gestion du budget
- le respect des droits et obligations du locataire
- l'insertion dans l'environnement
- l'aide aux démarches administratives requises pour faciliter la sortie du logement temporaire vers un logement de droit commun
- l'inscription du ménage aux dispositifs dédiés à la sortie du logement

De la fin d'un partenariat historique vers un partenariat redynamisé

L'Alpil a fait part, en 2021, de sa décision de ne pas renouveler la convention partenariale arrivant à terme en mars 2023.

Fin 2022, 161 ménages logés, soit 36%, sont accompagnés par l'Alpil. L'intérêt des ménages, au centre de l'action partenariale, implique l'élaboration d'une passation de relais de l'Alpil vers un autre acteur de l'accompagnement.

Pour permettre cette passation, une connaissance fine de la situation de chaque ménage est nécessaire. Plusieurs réunions ont été tenues au fil de l'année entre l'Alpil et Entre2Toits. L'intégration à ces séances de travail de la Métropole, au titre de l'accompagnement des ménages relevant du FSL et de l'Etat s'est avérée déterminante. Ainsi, chaque situation a été étudiée afin de :

- évaluer la situation du ménage à l'égard de l'accès au logement de droit commun
- préciser les démarches à prioriser afin de favoriser l'accès au logement de droit commun.
- rechercher une association en capacité de mener un accompagnement adapté aux besoins des personnes visant l'accès au logement de droit commun.

Fin 2022, l'accompagnement de 12 ménages relevant du dispositif IML a pu être transféré à une autre association.

Un partenariat spécifique lié aux problématiques des publics

Autour des jeunes

Les jeunes majeur.es en partenariat avec le Siaje

Le Siaje assure un service d'accompagnement éducatif auprès de jeunes majeurs jusqu'à 21 ans, en difficulté d'insertion sociale et professionnelle, par désignation d'un juge.

Ce partenariat avec Entre2Toits permet aux jeunes, une première expérience de logement accompagné par la sous-location.

En plus des logements dédiés à ce dispositif, en déploiement, des jeunes sont logés régulièrement en résidences sociales (4 jeunes en 2022).

13 logements dont 3 colocations - 20 jeunes logés sur l'année

Les jeunes sortants de prison en partenariat avec le CLLAJ Lyon

Les jeunes sortants de détention peuvent cumuler des difficultés à la sortie d'incarcération. Le logement est une condition nécessaire permettant d'enclencher le processus d'insertion socio-professionnelle.

L'accès à un logement pérenne peut être prématuré et le plus souvent impossible à court terme. Le logement temporaire constitue alors une réponse.

Par ailleurs, le CLLAJ Lyon reçoit de plus en plus de jeunes pouvant prétendre à des sanctions alternatives à la détention. Le dispositif sortant de prison est une réponse adaptée à ces besoins.

15 logements - 15 jeunes et 5 enfants logés sur l'année

Des jeunes en insertion professionnelle

Un logement est dédié à l'accueil en colocation de 3 jeunes en insertion professionnelle, en stage ou en contrat d'apprentissage accompagnés par le CLLAJ Lyon.

Autour de la santé

Le Centre hospitalier Le Vinatier

L'équipe pluridisciplinaire mobile du pôle EST du Vinatier oriente et soutient des personnes présentant un handicap psychique.

Un accompagnement soignant et éducatif est mis en œuvre, en collaboration étroite avec Entre2Toits et les partenaires médico-sociaux en vue de renforcer l'accès au logement de personnes vulnérables dans le respect de leurs attentes et possibilités.

4 logements - 6 personnes logées sur l'année

La Fondation ARHM

L'objectif du projet « Appartement d'essai » est de répondre au besoin de logement de patients stabilisés qui ne nécessitent plus une prise en charge hospitalière, mais qui doivent être encore accompagnés afin de pouvoir accéder au logement autonome.

Ce dispositif combinant logement et accompagnement soignant doit permettre de formaliser un projet de relogement adapté à chaque personne.

2 logements - 2 personnes logées sur l'année

Des jeunes autistes accompagnés par la Traboule (ARHM)

En première expérience locative, un logement en colocation est dédié à l'accueil de 3 jeunes adultes, porteurs de troubles du spectre de l'autisme en capacité d'autonomie dans les déplacements et vivant pour la plupart au domicile familial.

Un nouveau logement a été mobilisé en fin d'année 2021 pour accueillir une personne seule.

1 logement diffus + 1 colocation de 3 places - 8 jeunes logés sur l'année

Autour de la parentalité

Le projet « *Une Ecole, un Toit Des Droits* » avec le CCAS de Villeurbanne et l'AVDL

Si l'objectif demeure la cohérence entre insertion professionnelle, accès au logement et scolarisation des enfants, l'action mise en place au départ pour des familles en bidonville est désormais recentrée sur des familles avec enfants scolarisés. Les familles sont logées au sein du patrimoine communal de la ville de Villeurbanne, mis à disposition d'Entre2Toits.

Le projet vise l'inclusion globale des familles en travaillant sur différentes dimensions de l'accès aux droits et de la vie quotidienne, avec un accompagnement mené par l'association villeurbannaise AVDL.

En 2022, la ville de Villeurbanne a annoncé la fin de ce dispositif dans sa forme actuelle.

Ainsi, au fil des départs des ménages (relogement HLM ou entrée en CHRS), les logements sont restitués à la ville.

Fin d'année 2022, 2 familles demeurent accompagnées dans ce dispositif.

10 familles ont été logées depuis l'ouverture de ce dispositif

Des jeunes mères isolées accompagnées par le CLLAJ

Un logement est dédié à l'accueil en colocation de deux jeunes mères isolées avec un enfant de moins de 3 ans.

Autour des réfugiés

Forum réfugiés - Cosi

Le public cible sont des hommes et des femmes isolé.es réfugié.es accompagné.es par Forum réfugiés-Cosi dans le programme ACCELAIR. La plupart n'avait aucune solution de logement avant l'entrée dans une colocation d'Entre2Toits. 8 logements en colocation sont dévolus à ce projet totalisant 29 places dont 7 pour des femmes.



42 personnes logées sur l'année - 13 sorties dont 11 dans un logement HLM

Mobilisation pour l'accueil de familles ukrainiennes

Le gouvernement a annoncé en mars 2022, l'adoption d'un schéma national d'accueil et d'hébergement des exilés ukrainiens en France.

L'instruction de mise en œuvre de ce schéma fixe les orientations en matière d'hébergement et de logement des personnes arrivant d'Ukraine et bénéficiant de la protection temporaire.

L'instruction du gouvernement énonce clairement l'enjeu de non-concurrence entre les personnes sans domicile et les déplacés ukrainiens et insiste sur la dissociation des capacités des dispositifs « classiques » (hébergement d'urgence, hébergement pour demandeurs d'asile, intermédiation locative en particulier) et des dispositifs à créer ad hoc pour l'accueil des ukrainiens.

Dans ce contexte, la situation personnelle, administrative et financière des réfugiés rend l'attribution de logements classiques complexe. Dynacité et les associations Entre2Toits et SOLIHA sont convenus d'un partenariat mobilisé dans le cadre du logement accompagné.

Ce partenariat se traduit par la mise à disposition de logements vacants à Entre2Toits par Dynacité, dans le cadre de conventions de mise à disposition temporaire, lesquels sont exclusivement destinés à l'hébergement des personnes visées via la sous-location.

Soliha assure l'accompagnement social pendant la durée d'occupation du ménage.

Les logements mis à disposition par Dynacité sont partiellement meublés. Il a été convenu que Dynacité faisait don du mobilier en place, à l'issue de la période d'un an contre délivrance, par Entre2Toits d'un reçu fiscal.

Cette action, financée par le dispositif spécifique « IML Ukraine » porté par Entre2Toits, en sa qualité de locataire principal, finance la Gestion Locative Adaptée et l'accompagnement social conduit par Soliha.

Compte tenu de la situation exceptionnelle du public logé, les personnes bénéficient du droit aux aides personnelles au logement, majorées du complément familial et aux prestations familiales.

Les clés de l'Atelier et le dispositif Bâtir

Les clés de l'Atelier, organisme de formation des métiers du bâtiment second œuvre, a monté un dispositif de formation nommé « Bâtir » à destination de personnes ayant obtenu le statut de réfugié.

Face au nombre significatif de stagiaires dépourvus de logement, les clés de l'Atelier ont mobilisé un partenariat et des ressources financières afin de construire des solutions d'hébergement, accompagner les stagiaires dans leur démarche d'insertion et leur permettre l'accès au logement de droit commun :

- 5 logements sont mis à disposition par Alliade Habitat, 1 logement par la ville de la Mulatière. La majorité de ces logements sont exploités en colocation.
- Entre2Toits, locataire principal, assure la Gestion Locative Adaptée et l'ameublement des logements par convention
- Un travailleur social indépendant conduit l'accompagnement dans les démarches,
- Soli'AL intervient sur l'accès à terme au logement de droit commun.

Trois nouveaux logements sont prévus en 2023 par Alliade Habitat pour compléter le dispositif et accueillir de nouveaux stagiaires.



6

Logements

15

personnes
logées sur
l'année

Autour des violences faites aux femmes et violences intrafamiliales avec Viffil

Plusieurs projets sont menés en partenariat avec Viffil :

- Avec la ville de Vaulx-en-Velin par la mise à disposition de 4 logements communaux meublés pour des femmes avec enfants,
- Avec la ville de Décines et en partenariat avec Est Métropole Habitat par la mise à disposition d'une maison utilisée en colocation pour 5 femmes (dont 2 avec enfants de moins de 3 ans),
- Dans le cadre de son CHRS, Viffil a confié la Gestion Locative Adaptée d'un logement à Entre2Toits,
- En lien avec la commission de la MVS réservée aux femmes victimes de violences, Entre2Toits a mis à disposition un logement en ALT.



6 logements diffus et 1 colocation de 5 places - 16 ménages logés soit 37 personnes

Les dispositifs et projets gérés en réponse aux problématiques d'accès au logement

Bail glissant

Le bail glissant est destiné à des ménages qui, tout en relevant du logement autonome, présentent une ou plusieurs difficultés sociales repérées, rendant nécessaire une étape intermédiaire accompagnée, avant l'accès direct au logement.

L'objectif est l'accès à terme au statut de locataire en titre de ce logement dans un délai de 12 à 18 mois et un maintien durable.

Dans ce cadre, Entre2Toits porte le bail pour un ménage identifié. Ce montage nécessite une action concertée avec le bailleur social et une intervention partenariale entre la Gestion Locative Adaptée et l'accompagnement au logement, assuré par un partenaire adhérent.

En 2022, 14 logements en bail glissant ont été mobilisés, 14 baux ont glissé au bénéfice du sous-locataire, 3 logements, initialement en bail glissant, ont été rendus au propriétaire.

56

56 baux glissants sont gérés en fin d'année.

En 2022, en dehors de 2 baux très anciens, le temps moyen avant glissement est de 21 mois. La médiane est à 17 mois.

Bail maintien

Mécanisme juridique par lequel Entre2Toits prend à bail un logement occupé par un ménage frappé d'expulsion. Ce montage est un outil de prévention des expulsions locatives. L'objectif est le maintien dans le logement de la famille et la prise en charge financière par Entre2Toits du loyer courant.

Le principe est de minorer l'indemnité d'occupation appelée au ménage afin de lui permettre d'alléger sa charge loyer et solder sa dette via un échancier établi avec le propriétaire bailleur lors de la prise à bail associative. Une fois la situation rétablie, soit Entre2Toits se retire du dispositif si le logement demeure adapté, soit une solution alternative est envisagée si le logement est inadapté.

Traditionnellement mis en place dans le parc public, il est aussi adapté au parc privé si le bailleur est disposé à mettre en place un tel dispositif.

5 baux maintien sont gérés en fin d'année.

5

Sous-location sans objectif de glissement a priori

Entre2Toits assure la Gestion Locative Adaptée de **279 logements en sous-location classique** sans objectif de glissement de bail, répartis dans différents dispositifs : IML, ALT, FSL et au service de partenariats spécifiques : ville de Villeurbanne, ville de Vaulx-en-Velin, hôpital Le Vinatier, association des Petits Frères des Pauvres ...

Ces logements ont vocation à rester une offre de logement temporaire, même si le glissement avec un bailleur peut être négocié en fonction de la situation du ménage.



des logements en diffus
sans objectif de glissement à priori

Colocation

La colocation est proposée à des personnes relevant du logement temporaire au titre de difficultés économiques et pour lesquelles la dimension de partage et d'entraide peut être une valeur ajoutée. L'Allocation Logement Temporaire soutient ce type d'habitat, et permet de répondre à des personnes qui cumulent des fragilités.

Ce fonctionnement nécessite une gestion renforcée par Entre2Toits afin de gérer les conflits qui peuvent survenir du fait d'une cohabitation non choisie.

24 logements en colocation sont actuellement gérés, pour des publics différents, totalisant **77 places**.

Les logements sont meublés pour la plupart par Entre2Toits, souvent avec un financement lié au projet.



logements

Jeunes mères isolées 1 logement 2 places Accompagnées par le CLLAJ Lyon	Jeunes en insertion professionnelle 1 logement 3 places Accompagnés par le CLLAJ Lyon	Jeunes autistes 1 logement 3 places Accompagnées par la Traboule (ARHM)
Hommes isolés 1 logement 5 places Accompagnés par SOLIHA	Jeunes majeur.es 3 logements 8 places Accompagné.es par le Siaje	Femmes victimes de violence 1 logement 5 places Accompagnées par Viffil
Personnes isolées réfugiées 8 logements 29 places Accompagnées par Forum Réfugiés-Cosi	Personnes isolées âgées 3 logements 10 places Accompagnées par l'Alpil	Jeunes réfugiés en insertion économique 5 logements 12 places Accompagnées par les Clés de l'Atelier

Le financement d'Entre2Toits

Les financements de l'Etat

Un dispositif d'Etat au parc privé : l'Intermédiation Locative (IML)

Entre2Toits a investi l'IML dès sa mise en place en 2009.

Ce programme d'Intermédiation Locative, initié par l'Etat, a pour objet de développer **une offre nouvelle de logements dans le parc privé**, à destination de ménages inscrits dans un parcours d'insertion et faciliter leur accès à un logement de droit commun.

Ce dispositif vise des ménages à faibles ressources, ouvrant des droits à l'aide au logement et proches de l'accès à un logement autonome. L'ensemble des dimensions de l'intermédiation locative sont prises en charge :

- la Gestion Locative Adaptée,
- l'Accompagnement Social Lié au Logement,
- un différentiel de loyer pour adapter le loyer des sous-locataires à leur capacité financière,
- un fonds de garantie impayés et dégradations géré par la FAPIL AURA

En 2022, 108 logements (dont une colocation soit 112 lots), servent cette action, dont 48 lots mobilisés dans le cadre de l'extension de l'IML soutenue par le plan d'action Logement d'Abord.

Durant l'année, 25 nouveaux logements ont pu être ajoutés à la convention IML Logement D'Abord : des logements nouvellement mobilisés ainsi que des logements gérés dans d'autres dispositifs en fin de financement, ou bien encore pour permettre de réactiver un accompagnement social.

Le partenariat sur l'accompagnement social s'est étoffé en 2022 avec un total de 8 associations partenaires (Alpil, CLLAJ Lyon, Viffil, SOLIHA, Le Mas, ALYNEA, AVDL, RIVHAJ) pour s'élargir en 2023 avec deux nouveaux partenaires : FNDSA et LAHSO

L'IML est le dispositif le plus complet et permet de répondre à tous les aspects de l'intermédiation locative.



logements

120

ménages

ont bénéficié de ce dispositif en 2022
Tous orientés par la Maison de la Veille Sociale

8 sur 10 sont des ménages avec enfants

FNAVDL hors DALO

L'Etat par ce fonds, finance depuis plusieurs années l'accompagnement social de ménages orientés sur des logements en ALT. Entre2Toits bénéficie dans ce cadre d'une subvention pour la Gestion Locative Adaptée de logements en ALT depuis 2014.

Depuis 2021, la subvention a été transformée en appel à projet biannuel.

Entre2Toits a été retenue pour 504 mois/mesures de Gestion Locative Adaptée en complément de l'ALT pour les années 2021 et 2022.



Compensation financière des revalorisations salariales mises en œuvre par les employeurs du secteur AHI (Accueil Hébergement Insertion)

En février 2022, le premier ministre a annoncé une revalorisation salariale des professionnels de la filière socio-éducative, notamment dans le secteur privé non lucratif. Cette revalorisation a pris la forme d'une augmentation de rémunération à compter du 1er avril 2022.

Entre2Toits a pu bénéficier de cette revalorisation pour les postes de Gestion Locative Adaptée, chargées d'habitat collectif et maîtresse de maison, dans le cadre des conventions passées avec l'Etat.

Un dispositif transversal : L'Allocation Logement Temporaire (ALT)

Le dispositif ALT, transversal dans l'activité d'Entre2Toits, est une composante du logement temporaire. Cette ligne financière de l'Etat permet d'accueillir des ménages à très faibles ressources, endettés ou à droits incomplets.

L'ALT a permis la mise en place de nombreux projets, notamment les colocations pour les personnes sortant d'institutions (prisons, hôpital, ASE,...), de CADA ou pour les femmes victimes de violences.

Les logements en ALT répondent prioritairement aux demandes exprimées à la Maison de la Veille Sociale.

Le montant forfaitaire de l'ALT, inchangé depuis 2009, est fixé en fonction de la typologie du logement. Ce montant demeure non corrélé à l'indexation des loyers.



233 logements inscrits au 31/12/2022

L'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS)

Les résidences sociales bénéficient du financement Aide à la Gestion Locative Sociale permettant de rémunérer du personnel dédié aux résidences et indispensable pour réguler la vie collective.

Ce financement identique depuis 2008 a été augmenté de 43% en 2022 (hors Ségur). Cette évolution du financement a permis de combler l'augmentation des coûts de gestion sur ces sites très sensibles, qui nécessitent une présence chaque année renforcée.

Un financement spécifique pour les réfugiés

Le projet construit en partenariat avec Forum Réfugiés-Cosi pour l'accueil de réfugiés isolés dans des colocations, dispose d'un financement de l'Etat en complément de l'ALT.

Une extension du projet a été réalisée en 2022 pour atteindre 29 places en fin d'année, entraînant en 2023 une demande d'augmentation de la subvention.

Les financements de la Métropole

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Le Fonds de Solidarité Logement

Ce financement prévoit :

- le financement des surcoûts de gestion liés à la Gestion Locative Adaptée de logements en sous-location
- le financement de la gestion des baux glissants

Pour la mobilisation des baux glissants, une procédure a été mise en place par la Métropole :

Un dossier de liaison pour la demande de bail glissant a été créé par la Métropole à disposition des travailleurs sociaux.

Un relevé de décision acte de la validation formelle du financement de la mesure Gestion Locative Adaptée liée au bail glissant.

Parallèlement, l'association en charge de l'accompagnement social lié au logement est désignée par le FSL.

Entre2Toits étudie chaque demande de bail glissant adressée par la Métropole.

Les impayés éventuels sont pris en charge par la couverture sous-location.

Sont gérés en
fin d'année

45

Baux glissants

3

Baux maintien

27

Sous-locations

Refonte du mode de financement de l'activité de mobilisation du parc privé par la Métropole

En 2022, la Métropole a modifié le mode de financement de l'activité de mobilisation du parc privé par le lancement d'un marché concurrentiel : Accompagnement relatif à la captation de logements locatifs privés à vocation sociale.

Les membres de la plateforme Louer solidaire 69 ont fait le choix de répondre individuellement.

Entre2Toits a été retenue pour :

- la mobilisation de logements conventionnés ANAH sans travaux et prorogation de conventions Anah
- la mobilisation de logements non conventionnés à bas loyer

Désormais, le financement sera déclenché au logement conventionné ou prorogé et dans la limite du budget alloué par lot, par la Métropole.

Les financements issus des partenariats

Annexes financières aux conventions partenariales

Ces annexes visent des projets spécifiques portés par un partenaire d'Entre2Toits.

Le projet pouvant être en marge des dispositifs financés par l'Etat ou la Métropole de Lyon, la Gestion locative Adaptée d'Entre2Toits sollicitée par le partenaire doit alors trouver financement ou cofinancement à hauteur de son coût.

L'objectif partenarial est de construire conjointement, une réponse de qualité.

Dans ce cas, l'orientation des personnes vers ces logements dédiés ne relève pas de la Maison de la Veille sociale.

Les projets spécifiques portés par des **collectivités locales**

Le financement de ces dispositifs sont fixés par conventions partenariales et annexes financières qui flèchent notamment :

- La mission de Gestion Locative Adaptée
- L'équipement et le renouvellement du mobilier
- Les charges dont l'abonnement et la consommation des fluides, l'assurance du logement, le contrat d'entretien des chaudières des logements
- Les réparations locatives et les éventuelles dégradations locatives

Une convention partenariale avec annexe financière a été mise en place

- avec le CCAS de Décines au service de la création d'une colocation à destination de femmes accompagnées par Viffil,
- avec le CCAS de Villeurbanne, reconduite dans le cadre du programme Logement d'Abord II et vise le projet "une école, un toit, des droits",
- avec la ville de Vaulx-en-Velin qui porte le projet de mise à disposition de logements communaux au bénéfice de femmes et d'enfants accompagnés par Viffil.



Des partenaires d'Entre2Toits portent des projets spécifiques et pilotent l'orientation des ménages. Le partenariat se traduit alors par convention et annexe visant à financer :

- L'ingénierie liée à la mobilisation des logements mis à disposition par la Fondation
- Le financement de la Gestion Locative Adaptée
- La vacance entre deux orientations
- La prise en charge des impayés de loyer à défaut d'une prise charge par un dispositif public
- Les frais d'éviction qui devraient être engagés par Entre2Toits par voie judiciaire
- Les frais de remise en état non couverts par le dépôt de garantie appelé par Entre2Toits auprès des sous-locataires

Cette modalité est mise en œuvre par les **associations** :

- les Petits Frères des Pauvres pour 2 logements
- le Siaje pour 13 logements



Le CLLAJ Lyon via des fonds attribués par la Région Auvergne Rhône-Alpes, contribue uniquement à un financement partiel de la Gestion Locative Adaptée d'une colocation à destination de jeunes en insertion professionnelle et mobilité.



Cette modalité de financement permettant la création de dispositif spécifique est également mobilisée par les **centres hospitaliers** que sont :

- Le Vinatier
- L'Arhm dans le cadre du projet La Traboule



Un organisme HLM partenaire : Alliage Habitat

Le partenariat entre Alliage Habitat et Entre2Toits pour l'accès au logement des personnes défavorisées existe depuis de nombreuses années. Les actions et projets développés visent à la mise en œuvre du droit au logement et de la cohésion sociale.



Ce partenariat a été formalisé en 2014 par une convention. Alliage Habitat soutient l'activité d'Entre2Toits par un financement annuel de la Gestion Locative Adaptée.

La coopération avec Alliage Habitat s'est étoffée en 2021 avec le projet Bâtir porté par les clés de l'Atelier. Alliage Habitat met des logements à disposition du projet, finance la Gestion Locative Adaptée conduite par Entre2Toits et l'équipement de logements proposés en colocation.

Partenariats et réseaux

L'adhésion à différents réseaux permet à Entre2Toits de partager et de rendre visible son action.



Le Conseil d'Administration

Bureau

Présidente

Laurence TANGUILLE (MLAL)

Trésorière

Fabienne HIRTZ (ARHM)

Secrétaire

Aïcha DAHMANI (CLLAJ Lyon)

Foyer Notre Dame des Sans Abri

Alexandre CORDIER

Les Petits Frères des Pauvres

Robert CASTELBOU

SIAJE

Luc Farez

AMICALE DU NID

Jean Paul BOURGES

Henri DELORME

Les adhérents non administrateurs

ALPIL

ALYNEA

ARIA

AVDL

Forum réfugiés-Cosi

GIHP

LAHSO

LE MAS

HABITAT ET HUMANISME

Les clés de l'Atelier

VIFFIL

René LEBOURDAIS

Christian BEL LATOUR

Carole GERBAUD

L'équipe salariée aujourd'hui

Gestion Locative Adaptée

Malala BARRO

Hamida CHAREF

Ouafa RAHNNAM

Maintenance du parc

Telli HELLAL

Alexia MAGNANELLI

Parc collectif

Manon COLIN

Meritxell FITE ROIG

Secrétariat

Johann STELLJES

Kahina SLAMA

Comptabilité

Stéphanie MULET-MARQUIS

Direction

Sabine ROVELLO

Valérie VARDANEGA

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



entre **2T** oits
la location solidaire

51 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon

04 78 28 94 16
contact@entre2toits.org
entre2toits.org